

## LE MOT DU PRÉSIDENT

L'inflation subite et excessive, la hausse des taux d'intérêt des emprunts bancaires, l'absence de rotation dans les logements sociaux avec notamment le maintien dans les lieux de personnes qui n'y sont plus éligibles, font que notre région se trouve en pénurie de logements inquiétante. Si cela peut nous satisfaire actuellement pour le taux de remplissage, la perspective d'un frein au développement économique et social ne peut pas nous réjouir.

De plus, le coût de la rénovation énergétique, souvent excessif pour les bailleurs privés, ne fera que contracter l'offre.

À ce sujet, je vous informe qu'un administrateur de notre chambre spécialisé dans l'étude et l'attribution de financements immobiliers incluant les travaux de rénovation énergétique est à votre disposition à la Chambre pour vous renseigner gracieusement. Il vous suffit de nous contacter pour lui demander un rendez-vous.

Cela vous permettra d'y voir plus clair dans vos projets et dans vos obligations de rénovation imposées par la loi « Résilience et Climat »



Patrice VERNIER-ESNAULT  
Président UNPI 49

## PROPRIÉTAIRE

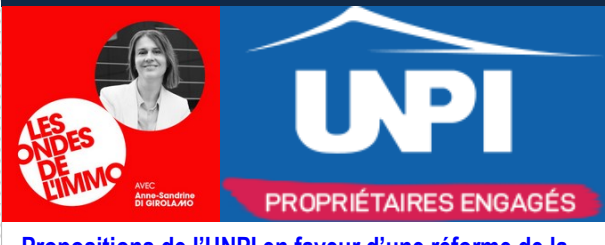
### Les vrillettes adultes : des insectes qui peuvent vous coûter cher.

Au même titre que les termites, ce petit insecte xylophage qui creuse ou fore dans le bois pourrait devenir votre préoccupation principale ! En effet, sur le long terme, les dégâts que ce minuscule nuisible engendre peuvent devenir désastreux notamment en ce qui concerne les fondations des maisons ou autres habitations en les fragilisant.

Si le bois en est infecté, un traitement rapide est à pourvoir pour rapidement traiter le problème et éviter la catastrophe. C'est pourquoi nous vous recommandons, quand cela est possible, de faire vérifier régulièrement les poutres, solives et autres éléments boisés de vos biens.



## PODCASTS IMMOBILIERS



### Propositions de l'UNPI en faveur d'une réforme de la fiscalité immobilière – Décryptage

Le 9 janvier 2024, l'UNPI a organisé une conférence de presse pour faire connaître ses propositions en faveur d'une réforme de la fiscalité immobilière. L'invité au micro est Me Michaël Dadoit, notaire, afin qu'il commente ces propositions.

## LA QUESTION DU MOIS

### **Je veux vendre mon bien locatif mais j'ai un locataire en place et je ne peux pas attendre le renouvellement du bail qui est trop lointain. Ai-je une autre solution ?**

La réponse est OUI, toutefois les conditions de la vente ne seront plus les mêmes. Pour vendre un bien locatif en évitant la procédure habituelle lorsqu'un locataire est dans les lieux il suffit de vendre le bien loué. Pour rappel, le propriétaire peut donner congé à son locataire à chaque renouvellement du bail en respectant un préavis. Lorsque le motif est une vente alors le locataire est prioritaire à l'achat (droit de préemption).

Une vente avec un locataire en place intéressera plutôt des investisseurs. Le prix du bien sera éventuellement inférieur au prix d'un bien vendu vide puisque la rentabilité devient un des critères de cette vente.

C'est pourquoi il est vivement conseillé de mener une réflexion sérieuse avant d'opter pour une des deux solutions.

**DOSSIER DU MOIS**

**Peut-on changer la décision d'une résolution prise lors d'une précédente Assemblée Générale de copropriété ?**

Une nouvelle AG peut-elle revenir sur une décision antérieure ? C'est possible mais il faut rester vigilant et respecter certaines règles.

Aucun texte n'interdit à l'assemblée générale de revenir sur une résolution antérieure. Mais justement à défaut de texte et en cas de litige porté au tribunal, l'appréciation de la situation par le juge est à prendre en compte.

Plusieurs conditions doivent être respectées :

- La résolution devra être inscrite dans l'ordre du jour de la convocation d'Assemblée Générale. Ce qui exclut tout nouveau vote au cours de la même assemblée générale» (CA Paris, 27 mars 1998, n° 97/01414) : le changement de vote ne doit pas résulter d'une demande des copropriétaires durant la même assemblée générale afin que soit organisé un second scrutin et que certains puissent alors modifier le sens de leur vote.
- Ce nouveau vote ne pourra porter atteinte à un droit qui a été concédé à un copropriétaire comme par exemple une autorisation de travaux, un échange d'emplacement de parking, etc...
- L'objet remis en cause ne doit pas avoir déjà été exécuté. Il n'est pas possible de revenir sur une décision dont l'action a déjà eu lieu comme par exemple des travaux qui auraient déjà été faits.
- Cette nouvelle résolution ne doit pas avoir un effet rétroactif et ne sera applicable que pour l'avenir.
- Enfin, cette nouvelle décision ne doit pas servir dans le but de nuire ou d'adopter une attitude discriminatoire.

L'obligation d'éléments nouveaux reste floue à l'heure actuelle. La Haute juridiction ne semble pas en faire un préalable indispensable mais, par sécurité, il convient d'être vigilant sur ce point puisque chaque dossier est différent et qu'un juge pourrait invalider un nouveau positionnement sur une résolution déjà votée en l'absence de justification réelle.



**COPROPRIETE**

**DPE collectif, audit énergétique, D.T.G, plan pluriannuel de travaux : quelles sont les obligations pour les copropriétés ?**

